

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2026號

原告 楊仕儉

訴訟代理人 陳永星

被告 楊婉姬

訴訟代理人 吳進福

被告 台南市大林新城社區管理委員會

法定代理人 林立雄

訴訟代理人 林明義

被告 東苑廣告行銷有限公司

法定代理人 康峻榕

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告台南市大林新城社區管理委員會應給付原告新臺幣（下同）5萬7,000元，及自民國112年12月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告大林新城社區管理委員會負擔8%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告大林新城社區管理委員會如以5萬

01 7,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各
06 款情形之一者，不在此限：七、不甚礙被告之防禦及訴訟之
07 終結者。民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。經查，
08 本件起訴時，原告原以楊婉姬、台南市大林新城社區管理委
09 員會（下稱大林新城管委會）為被告，嗣於第一次言詞辯論
10 期日前之民國112年12月12日具狀追加東苑廣告行銷有限公
11 司（下稱東苑公司）為被告（本院卷第127至129頁），經核
12 不甚礙被告東苑公司之防禦及訴訟之終結，與上揭民事訴訟
13 法規定無違，應予准許。

14 二、被告楊婉姬經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
15 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
16 一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告起訴主張：

19 （一）原告於110年8月10日經被告東苑公司媒合買受坐落臺南市
20 ○區○○段0地號土地及其上同段3336建號建物（門牌號
21 碼：臺南市○區○○路0段000號13樓之3，下稱系爭房
22 屋，並合稱系爭房地），並於110年11月10日與被告楊婉
23 姬簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣總
24 價款為新臺幣（下同）750萬元。

25 （二）嗣被告楊婉姬於110年12月6日將系爭房地之所有權移轉登
26 記予原告，原告並於111年4月29日委託逸象空間設計工作
27 室裝潢系爭房屋（下稱系爭裝潢工程），於112年3月23日
28 完工，而自系爭房屋交屋起至系爭裝潢工程完工止均為旱
29 季，無大雨或颱風災害，因此無滲漏水之情事，然原告於
30 112年7月25日發現系爭房屋滲漏水，且因被告大林新城管
31 委會施作大林新城社區頂樓平台之防水工程進度緩慢，且

01 如由被告大林新城管委會建議之土木技師公會鑑定，需花
02 費動輒5萬元起跳之鉅額鑑定費用，加上依大樓排修需要
03 等待，原告便於112年8月18日委託生光非破壞檢驗有限公
04 司（下稱生光公司）進行系爭房屋滲漏水之檢驗，結果顯
05 示系爭房屋存在4處主結構滲漏水區域，分別位於主臥門
06 框上方天花板（頂樓通風口處進水所造成）、客廳天花
07 板、客廳走道與客廳浴室相聯之牆面、客廳書房天花板，
08 且為頂樓防水層含管道間損壞所致（下稱系爭檢驗報
09 告），應非短期間造成。隨後原告為避免系爭裝潢工程遭
10 滲漏水完全損壞，不得不於112年8月19日委託當時願意施
11 作且報價最低之泳紳工程行施作防水工程（下稱系爭防水
12 工程），並於112年11月3日完工，系爭防水工程費用雖達
13 20萬3,300元，惟其施作成果及保固期非被告大林新城管
14 委會總幹事自行施作之結果所得以比擬。

15 （三）被告楊婉姬出賣有滲漏水瑕疵之系爭房屋予原告，自系爭
16 檢驗報告可得知頂樓防水層有滲漏水，而頂樓防水層為房
17 屋主結構，並非原告委請廠商施作系爭裝潢工程後才損
18 壞，且施作系爭裝潢工程前，系爭房屋之天花板為矽酸鈣
19 板，具有吸水能力，於原告委請廠商施作系爭裝潢工程，
20 並將舊的天花板拆除後，其滲漏水直接侵害系爭裝潢工程
21 之成果，原告方得知系爭房屋原本即存在滲漏水瑕疵問
22 題，而被告楊婉姬明知系爭房屋上開滲漏水之情事，卻故
23 意不告知原告，經原告於112年11月24日寄發存證信函予
24 被告楊婉姬要求出面解決，然未獲置理，故原告依據民法
25 第354條第1項前段、第359條之規定，請求減少價金為730
26 萬元，並請求被告楊婉姬返還受領之價金20萬元。

27 （四）又依公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第184條第1項
28 前段之規定，被告大林新城管委會對於共用部分即頂樓平
29 台有維護、修繕之義務，然被告大林新城管委會怠於維
30 護、修繕，致生原告之損害，被告大林新城管委會自有過
31 失，且被告大林新城管委會之不作為與系爭房屋遭毀損具

有相當因果關係，依民法第184條第1項前段之規定，被告大林新城管委會應賠償原告因系爭房屋滲漏水而受有系爭裝潢工程之油漆費用16萬3,000元、客餐廳木地板費用4萬260元、尊親房木地板費用1萬5,098元、系爭檢驗報告費用1萬500元、系爭防水工程費用20萬3,300元之損害。另原告自112年7月起至112年11月止因系爭房屋滲漏水而無法正常使用系爭房地，致無法獲取相當於租金之收入每月1萬1,000元及每月車位租金4,000元，合計7萬5,000元，總計為50萬7,158元。

(五) 復被告東苑公司未發現系爭房屋滲漏水之問題，或聯繫並要求被告楊婉姬減少價金，違反忠實調查義務、誠實信用及受託人義務，而為有利於被告楊婉姬及大林新城管委會之行為，依不動產經紀業管理條例第26條第2項，被告東苑公司應返還收取之仲介報酬5萬元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第184條第1項前段、民法第359條、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告大林新城管委會應給付原告50萬7,158元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告楊婉姬應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告東苑公司應給付原告5萬元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一) 被告大林新城管委會抗辯略以：

1.原告於112年7月告知系爭房屋頂樓平台會滲漏水，而被告大林新城管委會對於大林新城社區頂樓住戶之天花板於下雨時會滲漏水之情形，曾於111年12月31日召開「111年度第二次區分所有權人會議」提案動用公共基金，用以施作頂樓平台防水工程，雖未經表決通過，惟被告大林新城管委會已於000年0月間，委請專人施作大林新城社區其中3

01 戶之頂樓平台防水工程，平均每戶花費約3萬5,000元，被
02 告大林新城管委會並非毫無作為，而被告大林新城管委會
03 總幹事林明義亦曾特別叮嚀原告，被告大林新城管委會將
04 如何推動頂樓平台防水工程，尚待開會討論，於討論前，
05 千萬不要擅自找廠商施工，以免造成後續施工費用之認定
06 糾紛。嗣被告大林新城管委會於112年10月16日已開會決
07 議通過就大林新城社區頂樓平台進行防水工程施作，並就
08 施作順序公開抽籤，系爭房屋為第4施作順位，預計於113
09 年3月至4月間進行防水工程施作。

10 2.原告曾分別於110年12月13日、111年8月24日、111年10月
11 25日向被告大林新城管委會變更系爭房地之區分所有權人
12 姓名、申請室內裝修公告、申請延長室內裝修公告，由此
13 可知原告瞭解大林新城社區之規定，卻未向被告大林新城
14 管委會提出報備，即匆促擅自私下委請泳紳工程行施作系
15 爭防水工程，且施作坪數僅約42.4坪，施作費用卻高達20
16 萬3,300元，平均每坪費用4,795元，顯較專業廠商就頂樓
17 平台防水之施工價格每坪1,500元至2,000元為高，而依系
18 爭房屋之情況預估，施工價格應以5萬2,000元為合理，目
19 前大林新城社區共有99戶之頂樓平台滲漏水均按照此標準
20 修繕，且原告委請施作頂樓平台防水工程之泳紳工程行專
21 業為油漆粉刷，並非防水工程，就系爭房屋之頂樓平台水
22 錶區未施作防水、水溝排水孔未施作排水槽、排水溝凹槽
23 內坑洞亦未填補，此非一專業廠商可能發生之疏忽；目前
24 頂樓平台之修繕費用增加到5萬7,000元，如原告只要請求
25 賠償5萬7,000元，被告大林新城管委會同意。

26 3.原告於112年8月19日委請泳紳工程行施作系爭防水工程，
27 然112年8月7日起至同年8月19日止，所下之總雨量為超大
28 豪雨等級，系爭房屋頂樓平台地面空心的隔熱磚結構裡面
29 均飽含大量水份，正常有經驗的防水廠商皆會待水份蒸發
30 乾掉後再施工，惟泳紳工程行卻未等水份蒸發後即以水刀
31 沖刷施工，造成系爭房屋滲漏水情形更加嚴重。嗣泳紳工

01 程行於發現鑄成大錯後停工，想讓隔熱磚下方的大量水份
02 乾掉後再施工，不料於112年8月31日至112年9月11日又連
03 下12天的大雨雨量，所以泳紳工程行才會一再展延到112
04 年10月才恢復施工，直至112年11月3日才完工，因此原本
05 可於10天內完工的防水工程，系爭防水工程卻歷時77天才
06 完成等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
07 駁回。

08 (二) 被告楊婉姬未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前於言詞
09 辯論時到場略以：

- 10 1. 其於112年12月10日點交系爭房屋予原告前，原告已檢視
11 系爭房屋之屋況，並同意依系爭房屋之現況點交，並無發
12 現滲漏水之情事，其並無消極、故意隱匿之情事，更何況
13 系爭契約第15條第3項約定其願意負擔系爭房屋點交日起6
14 個月內之滲漏水瑕疵擔保責任，足見其於出售系爭房屋之
15 當下，確信系爭房屋並無滲漏水之情事。
- 16 2. 原告於111年4月29日起至112年3月23日止委請第三人對系
17 爭房屋進行系爭裝潢工程，並至112年7月25日始發現系爭
18 房屋滲漏水，難以排除系爭裝潢工程之施作為系爭房屋滲
19 漏水之原因。又雖原告曾委託生光公司就系爭房屋之滲漏
20 水原因進行檢驗，然該檢驗單位非由其與原告合意選定，
21 是否具備足夠之專業能力，亦非無疑，更遑論該檢驗單位
22 出具之檢驗報告僅說明系爭房屋之滲漏水區域位置，並未
23 確定滲漏水原因即為頂樓防水層含管道間、通風口處進水
24 所致。
- 25 3. 原告並未就其於出售系爭房地予原告前，系爭房屋即存在
26 滲漏水之瑕疵一事提出具體證據，且其於出售並移轉系爭
27 房地之所有權時，確信系爭房屋並不存在滲漏水之情事，
28 事實上系爭房屋於當時亦無滲漏水之情事，因此既然系爭
29 房屋之滲漏水瑕疵係發生於系爭契約成立後，加上係因非
30 可歸責於其之事由所致，則其毋庸負擔不完全給付之責
31 任。另其於112年11月27日收受原告寄發之存證信函後，

始知原告向其請求損害賠償一事，其並於112年11月29寄發存證信函用以回覆原告之來函，其並未對原告之來函置之不理，原告就此所言與事實不符等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三) 被告東苑公司抗辯略以：

1. 原告並未具體敘明或舉證證明其有何無法律上原因受有利益，或其員工有何故意或過失之侵權行為，亦無說明有何可歸責於其之事由所致之不完全給付、違反民法居間義務或不動產經紀業管理條例情事，難認已盡其舉證責任，原告之主張於法不合。
2. 又其係受原告委託代為尋覓房屋，由其員工與原告洽談，並媒合原告所提出條件之房屋後，帶領原告前往看屋，並有向被告楊婉姬之仲介公司索取不動產委託銷售標的現況說明書交付予原告瞭解，原告亦有在其上簽名為證，且於買賣前二度帶看系爭房屋，當時系爭房屋經眾人察看並無任何滲漏水痕跡，另因系爭房屋位於頂樓，其員工尚有帶領原告前往頂樓查看，甚至提醒原告如有額外施作防水需求，因頂樓屬於共用部分，需洽管委會等語，是以，其已就所知據實報告原告，並無任何違反義務情事。再者，依原告與被告楊婉姬簽立之系爭契約第15條其他約定事項第3項，可知系爭房屋為中古屋買賣，買賣雙方皆同意依現況點交，且經其居間磋商，被告楊婉姬並願意自點交日起6個月內負擔滲漏水之瑕疵擔保責任，堪認其已善盡職責。
3. 況且，原告與被告楊婉姬係於110年11月10日簽立系爭契約，嗣於000年00月間即點交系爭房屋完成，原告自稱裝潢期間也無發現滲漏水情況，則原告直至112年11月24日始發函表示於112年7月25日發現滲漏水，距系爭房屋交屋已將近2年之久，如何能將系爭房屋之滲漏水情事歸咎於其，且原告施工裝潢期間之111年5月至8月份，均有連日降雨紀錄，非如原告所稱皆為旱季，而該時期系爭房屋尚

01 且無滲漏水狀況，可見買賣之前確應無滲漏水情事。此
02 外，其為受原告委託居間買賣房屋之人，並非系爭契約之
03 當事人，其當無權要求被告楊婉姬減少買賣價金，原告就
04 此所為之主張亦顯無理由。綜上，可知其已善盡民法居間
05 義務，並無任何違反委託義務，或違反誠實信用方法而由
06 被告楊婉姬收取利益之情事。又不動產經紀業管理條例第
07 23條第1項所稱之經紀人員應指被告楊婉姬委託之經紀人
08 員，原告主張其違反上開規定，於法不合，且其於執行仲
09 介過程亦無任何故意過失致原告受損害情事，當亦無違反
10 同條例第26條第2項之規定等語資為抗辯。並聲明：1.原
11 告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
12 執行。

13 三、不爭執事項：

- 14 (一) 原告經被告東苑公司媒合買受系爭房地，並於110年11月1
15 0日與被告楊婉姬簽立系爭契約，約定買賣標的總價款為7
16 50萬元，於110年12月6日辦理移轉登記，後於110年12月1
17 0日點交完畢。
- 18 (二) 系爭房地之不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）第35
19 項：現況是否有滲漏水之情形，被告楊婉姬勾選「否」。
- 20 (三) 系爭契約第15條其他約定事項第3項：「雙方約定以附件
21 照片內家具及家電為附贈設備，買方（即原告）簽約前已
22 檢視屋況同意依現況點交。賣方（即被告楊婉姬）自點交
23 日起負6個月滲漏水瑕疵擔保責任，附贈設備如需維修保
24 養則由買方（即原告）自行處理」。
- 25 (四) 原告經被告東苑公司媒合買受系爭房地，因而支付被告東
26 苑公司居間報酬5萬元。
- 27 (五) 原告於112年7月25日發現系爭房屋有滲漏水之情形。
- 28 (六) 原告於112年8月18日委託生光公司就系爭房屋進行檢驗，
29 並支出費用1萬500元，經生光公司出具檢驗報告記載：
30 「滲漏水區域共為4處：主臥門框上方天花板（推定頂樓
31 通風口處浸水造成）、客廳天花板、客廳走道與客廳浴室

01 相連之牆面、客廳書房天花板」。

02 (七) 原告委託泳紳工程行施作系爭防水工程，支出防水工程費
03 用20萬3,300元，已於112年11月3日完工。

04 四、爭執事項：

05 (一) 系爭房地於110年12月10日交付前是否即存在滲漏水之瑕
06 疵？如是，被告楊婉姬是否早已知悉該滲漏水之瑕疵？

07 (二) 原告主張被告楊婉姬出賣有滲漏水瑕疵之系爭房地予原
08 告，應負擔瑕疵擔保責任，並減少買賣價金為730萬元，
09 依民法第359條規定，請求被告楊婉姬返還20萬元，有無
10 理由？

11 (三) 原告主張被告大林新城管委會怠於維護、修繕頂樓平台之
12 不作為，導致原告受有裝潢損失、檢驗費用、系爭防水工
13 程費用及無法居住之損失，依公寓大廈管理條例第10
14 條第2項、第184條第1項前段規定，請求被告大林新城管
15 委會賠償50萬7,158元，有無理由？

16 (四) 原告依不動產經紀管理條例第23條第1項、第26條第2項及
17 民法第571條規定，請求被告東苑公司返還居間報酬5萬
18 元，有無理由？

19 五、法院之判斷：

20 (一) 上開兩造不爭執事項，有系爭契約、不動產委託銷售標的
21 現況說明書（成屋）、系爭檢驗報告、生光公司統一發
22 票、泳紳工程行工程報價單、保固書及免用統一發票收據
23 等在卷可憑（本院卷一第19至43、57至91頁），堪認此部
24 分之事實為真。

25 (二) 原告主張得向被告楊婉姬行使價金減少請求權，並請求被
26 告楊婉姬返還20萬元之價金，為無理由

27 1. 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
28 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
29 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。以特約免除或
30 限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故
31 意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第354條第1項、第

01 366條分別定有明文。又民法第366條之立法理由略以：

02 「..瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故有免除義
03 務或加以限制之特約，當然有效。若出賣人故意不告知物
04 之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特
05 約，仍應認為無效。此本條所由設也。」可知當事人間就
06 瑕疵擔保責任之限制或免除特約以有效為原則，無效為例
07 外。

08 2.經查，系爭契約第15條其他約定事項第3項中段約定：

09 「賣方自點交日起負6個月滲漏水瑕疵擔保責任」，並經
10 原告與被告楊婉姬簽章確認此約定，依上開說明，此限制
11 瑕疵擔保責任期間之特約為有效約定，而原告與被告楊婉
12 姬均不爭執系爭房地係於110年12月10日點交完畢，故被
13 告楊婉姬負滲漏水瑕疵擔保責任之期間係自110年12月10
14 日起至111年6月9日止，而原告係於112年7月25日始發現
15 系爭房屋有滲漏水之瑕疵一節，為原告與被告楊婉姬所不
16 爭執，並有原告台南新南郵局存證號碼526號存證信函1份
17 在卷可憑（本院卷一第95至101頁），已非被告楊婉姬應
18 負瑕疵擔保責任之期間，故除被告楊婉姬有故意不告知系
19 爭房屋有滲漏水之情事，被告楊婉姬依上開約定，即不負
20 滲漏水之瑕疵擔保責任。至原告主張因交屋迄系爭裝潢工
21 程完工期間為旱季，故無滲漏水，原告於112年7月25日始
22 發現滲漏水等語，然上開約定自點交日起負6個月瑕疵擔
23 保責任並未就天候部分有為任何限制，故自點交日起之6
24 個月內不論是否雨季，需原告於此期間發現滲漏水，被告
25 楊婉姬始需就滲漏水負瑕疵擔保責任，故原告以自交屋迄
26 系爭裝潢工程完工期間為旱季致其無法及時發現滲漏水為
27 由，主張被告楊婉姬仍需負瑕疵擔保之責，自不足採。

28 3.關於被告楊婉姬是否故意不告知系爭房屋有滲漏水之情
29 事，系爭檢驗報告之檢測日期為112年8月18日，距點交時
30 間已有一年半以上之時間，再依系爭檢驗報告五、檢測後
31 結論記載「滲水區域共為四處：1.主臥門框上方天花板

（推定頂樓通風口處進水造成）、2.客廳天花板、3.客廳走道與客廳浴室相聯之牆面、4.客廳書房天花板，以上均為頂樓漏水後所偵測滲水位置，推定為頂樓防水層含管道間損壞所致」等語，並無記載滲漏水之情形至少存在多久時間，亦無法自上開結論認定滲漏水之情形在原告與被告楊婉姬點交系爭房屋時即已存在，佐以被告大林新城管委會於本院時陳述：系爭房屋112年7月第一次告知頂樓會滲水，之前都沒有滲水情形等語（本院卷一第355至356頁），可知依現有證據難以證明系爭房屋於原告與被告楊婉姬訂立系爭契約時或交付時即已有滲漏水之瑕疵，是原告主張被告楊婉姬係故意不告知滲漏水之瑕疵，為不可採。

4.從而，原告與被告楊婉姬所訂立限制瑕疵擔保責任之特約既屬有效，而原告發現滲漏水瑕疵之時間亦非在被告楊婉姬負瑕疵擔保責任之期間，且被告楊婉姬亦無故意不告知滲漏水瑕疵之情形，則原告主張其得行使價金減少請求權，請求價金應減至730萬元，被告楊婉姬應返還原告20萬元，即屬無據。

（三）原告得請求被告大林新城管委會給付頂樓平台修繕費用5萬7,000元，其餘部分為無理由

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為損害賠償責任，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件，而過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，若怠於此種注意，即得謂之有過失，被害人自得依侵權行為法則請求賠償損害。復公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款分別定有明文。是公寓大廈管理委員會之職務包含其所管理社

01 區之共有及共用部分之維護、修繕及一般改良等事項，然
02 其執行職務過失之有無，應以是否怠於注意義務為斷，如
03 有怠於此種注意，即得謂有過失，被害人自得依侵權行為
04 法則請求損害賠償。本件系爭房屋之頂樓平台為全體區分
05 所有權人或住戶整體所共用，屬整棟建物之共同使用部
06 分，依上開說明，被告大林新城管委會就此共用部分負修
07 繕、管理、維護之義務，若被告大林新城管委會怠於履行
08 此項義務，並導致區分所有權人即原告受有損害，被告大
09 林新城管委會則應負損害賠償之責。

10 2.經查，原告係於112年7月25日發現系爭房屋有滲漏水情形
11 並告知被告，而被告大林新城管委會前於111年12月31日
12 曾召開111年度第二次區分所有權人會議，並於案由柒討
13 論各棟樓頂平台防水工程經費分攤，惟表決結果為不通
14 過，嗣又於112年10月16日開會決議每月自管理費之收入
15 中，提撥部分公共基金修繕，並於112年10月30日召開臨
16 時會議對頂樓平台防水施工順序進行抽籤，原告住家為第
17 4施作順位等情，有台南市大林新城社區111年度第二次區
18 分所有權人會議修正會議記錄公告、112年10月份臨時會
19 議記錄各1份在卷可參（本院卷一第175、217至225頁），
20 可知被告大林新城管委會曾於區分所有權人會議提案討論
21 頂樓平台修繕費用之分攤，然經表決不通過，最終於112
22 年10月16日決議提撥公共基金修繕，足認被告大林新城管
23 委會自111年起即有就頂樓平台之修繕一事提請區分所有
24 權人會議討論，並無怠於履行共用部分修繕之義務，故原
25 告主張被告大林新城管委會有怠於履行修繕義務之情事，
26 應對原告負侵權行為之損害賠償責任並不足採，惟被告大
27 林新城管委會於本院陳述如原告只要請求賠償5萬7,000
28 元，被告同意等語（本院卷二第92頁），堪認被告大林新
29 城社區管委會於5萬7,000元之範圍內同意給付，基於尊重
30 被告大林新城管委會之處分權，原告請求被告大林新城管
31 委會5萬7,000元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無

據。

3.原告另請求因滲漏水致其受有系爭裝潢工程之油漆費用16萬3,000元、客餐廳木地板費用4萬260元、尊親房木地板費用1萬5,098元之損害，並提出逸象空間設計工作室工程預算書為證（本院卷一第134至156頁），惟依前所述，被告大林新城管委會並無怠於履行修繕頂樓平台之義務，故原告依侵權行為之法律關係請求被告大林新城管委會賠償上開裝潢工程之費用，應屬無據，再者，原告所主張之上開數額，係依逸象空間設計工作室之施工報價請求，但原告具狀自承係請友人協助補強，友人並無支薪等語（本院卷二第95至96頁），復於本院審理時陳述補強方式係請友人粉刷等語（本院卷二第110頁），而本件原告所主張者為因滲漏水導致系爭裝潢工程受有損害，原告既未因滲漏水而實際再支出上開油漆、木地板費用，則原告逕依上開工程預算書之報價，請求被告大林新城管委會賠償，亦屬無據。

4.至原告委託生光公司檢驗滲漏水所支出之費用1萬500元部分，原告固提出生光公司統一發票為證（本院卷一第79頁），惟被告大林新城管委會就檢驗部分具狀表示當時有告知原告因管委會甫自5月份交接上任，近期也將討論如何衡量每月管理費收入及支出情況下，推動頂樓平台防水工程，原告可請法院認可的第三公證單位「土木技師公會」開立鑑定證明等語（本院卷一第165頁），可知原告與被告大林新城管委會未有訂立鑑定契約之合意，亦無費用如何負擔之協議，僅足認屬訴訟外紛爭解決及起訴前證據調查之支出，故原告請求檢驗費用1萬500元，應屬無據。另原告請求無法使用系爭房地及停車位所生相當於租金之損害7萬5,000元部分，本院參酌系爭防水工程係於頂樓施作，且依原告自承發現滲漏水後僅請友人粉刷，足認系爭房屋自原告發現滲漏水迄系爭防水工程施作結束止之期間並未達於不能使用之情形，況且，停車位之繼續使用

01 與系爭房屋有滲漏水瑕疵一事並無任何關聯，自難認原告
02 受有不能使用系爭房地及停車位之損害，故原告請求被告
03 大林新城管委會賠償7萬5,000元，應屬無據。

04 (四) 原告主張被告東苑公司未發現系爭房屋有滲漏水情事及向
05 被告楊婉姬要求減少價金，違反對於委託人即原告之義
06 務，請求被告東苑公司返還報酬5萬元，為無理由

07 1. 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
08 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
09 任。不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又居
10 間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
11 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
12 不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第571條定有規
13 定。

14 2. 經查，原告主張被告東苑公司居間時未發現系爭房屋滲漏
15 水，或於原告通知滲漏水後聯繫被告楊婉姬減少價金，惟
16 本院前已認定系爭房屋於系爭契約訂立時或點交時並無滲
17 漏水之瑕疵，業如前述，則被告東苑公司之經紀人員自無
18 何過失可言；而聯繫減少價金部分，原告與被告東苑公司
19 間之居間契約業因原告與被告楊婉姬訂立系爭契約及被告
20 東苑公司收取報酬而履行完畢，向被告楊婉姬要求減少價
21 金並非被告東苑公司基於居間契約應對原告負擔之義務，
22 被告東苑公司縱未代為向被告楊婉姬表示減少價金，亦無
23 違反義務可言，故原告不論依不動產經紀業管理條例第26
24 條第2項或民法第571條規定請求被告東苑公司給付5萬
25 元，均屬無憑。

26 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告大
27 林新城管委會給付5萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即
28 112年12月6日（本院卷一第123頁）起至清償日止，按週年
29 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請
30 求，則無理由，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證

據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、本件原告勝訴部分為所命給付之金額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請，僅在促使本院發動職權，自無庸另為准駁之裁判。另依同法第389條第2項規定，依職權宣告被告大林新城管委會如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

民事第三庭 法 官 丁婉容

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

書 記 官 鄭梅君